



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Komparace hypotečního úvěru a americké hypotéky v ČR  
Comparison of mortgage credit and american mortgage in the Czech Republic

Student: Lucie Ďurinová  
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Dana Forišková, Ph.D.

Ostrava 2011

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra financí

## Zadání bakalářské práce

Student: **Lucie Ďurinová**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R010 Finance  
Specializace: 00 Finance  
Téma: Komparace hypotečního úvěru a americké hypotéky v ČR  
Comparison of the mortgage credit and american mortgage in the Czech Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Podstata aktivních bankovních obchodů a charakteristika úvěrových produktů
  3. Analýza hypotečního úvěru a americké hypotéky u vybraných bank v ČR
  4. Zhodnocení dosažených výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BARDOVÁ, D.; OPLTOVÁ, R.; PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: CONSULTINVEST, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.  
DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.  
NOVÁKOVÁ, J.; VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Dana Forišková, Ph.D.**

Datum zadání: 26.11.2010  
Datum odevzdání: 11.05.2011



Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně, pouze přílohy č. 1 a 2, dané mi k dispozici, jsem převzala.“

V Ostravě dne 11. května 2011

.....  
Lucie Ďurinová

„Děkuji paní Ing. Daně Foriškové, Ph.D. za pomoc, cenné rady a odborné vedení při zpracování mé bakalářské práce.“

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Podstata aktivních bankovních obchodů a charakteristika úvěrových produktů</b>	<b>4</b>
2.1	Aktivní bankovní obchody .....	4
2.1.1	Struktura bankovních úvěrových produktů .....	4
2.2	Hypoteční úvěr .....	6
2.2.1	Hypoteční bankovníctví.....	6
2.2.2	Vývoj hypotečních úvěrů.....	7
2.2.3	Základy úvěrového vztahu.....	8
2.2.4	Úvěrové postupy.....	10
2.2.5	Výše hypotečního úvěru .....	13
2.2.6	Způsoby čerpání a splácení hypotečních úvěrů.....	14
2.2.7	Úroková sazba z hypotečních úvěrů.....	14
2.2.8	Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR.....	15
2.3	Americká hypotéka.....	16
2.3.1	Charakteristické znaky americké hypotéky .....	16
2.3.2	Potřebné doklady při žádosti o americkou hypotéku .....	17
2.3.3	Kdo může americkou hypotéku získat.....	17
2.3.4	Úvěrový registr .....	17
2.3.5	Základní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a americkou hypotékou .....	18
<b>3</b>	<b>Analýza hypotečního úvěru a americké hypotéky.....</b>	<b>19</b>
3.1	Charakteristika použitých metod .....	19
3.1.1	Rozhodovací analýza.....	19
3.1.2	Metody stanovení vah.....	22
3.2	Srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky.....	24
3.2.1	Praktický příklad – hypoteční úvěr.....	24
3.2.2	Praktický příklad – americká hypotéka .....	33
<b>4</b>	<b>Zhodnocení dosažených výsledků .....</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>43</b>

<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>44</b>
<b>Seznam zkratk.....</b>	<b>46</b>
<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce .....</b>	<b>47</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>48</b>

# 1 Úvod

V současné době, pokud se lidé rozhodnou zakoupit nemovitost, není zrovna obvyklé, že by tato nemovitost byla financována jen prostřednictvím ušetřených prostředků. Mnoho z nich, proto hledá alternativní zdroje financování. Na českém trhu je nabízena velká řada různých druhů úvěrů, ale pro zakoupení nemovitosti je určitě nejvýhodnější využít financování prostřednictvím hypotečního úvěru. Obdobnou formou hypotečního úvěru je tzv. americká hypotéka. U každého je zapotřebí ručit nemovitostí. Rozdíl u americké hypotéky je však v tom, že finanční prostředky mohou být použity na cokoliv.

Cílem bakalářské práce bude provedení analýzy hypotečního úvěru a americké hypotéky u vybraných bank. Komparace bude provedena na základě metod vícekriteriálního hodnocení.

V druhé části budou uvedeny základní informace o hypotečním úvěru a americké hypotéce. Budou zde také popsány základní postupy při žádosti o hypoteční úvěr či americkou hypotéku, a to např. jaké doklady musí žadatel doložit, aby mu byl úvěr schválen.

Třetí kapitola bude věnována už samotnému srovnávání, kde budou zvoleny tři banky, u kterých bude srovnávání prováděno pomocí vícekriteriálního rozhodování. Toto srovnání bude prováděno na praktickém příkladě rodiny, která chce zakoupit rodinný dům a zařídit si jej podle svých představ.

V poslední části bude vyhodnocení dosažených výsledků. Na základě vícekriteriálního rozhodování budou vyhodnoceny jednotlivé varianty a bude zvolena ta varianta, která se bude jevit jako nejlepší k realizaci zapůjčení finančních prostředků na nákup nemovitosti a jejího zařízení.



## **2 Podstata aktivních bankovních obchodů a charakteristika úvěrových produktů**

### **2.1 Aktivní bankovní obchody**

Aktivní bankovní obchody jsou charakteristické tím, že se odrážejí v aktivech rozvahy banky. Banka při nich vystupuje jako věřitel - vznik různých pohledávek (např. při poskytování úvěrů, nákupu dluhových cenných papírů) nebo jí vznikají v jejich důsledku určitá vlastnická práva (např. při zakoupení majetkových cenných papírů).

#### **Úvěrové produkty**

Úvěrové produkty bank představují u bank obvykle podstatnou část aktiv, které na jedné straně přinášejí bankám výnosy, ale na straně druhé se jedná o obchody, které patří k rizikovým operacím a tudíž bance mohou přinést ztrátu.

Za bankovní úvěrové produkty jsou považovány ty produkty, které umožňují klientům určitý způsob jejich financování. Z hlediska banky se tedy jedná především o poskytování finančních prostředků svým klientům v podobě různých úvěrů, ale i o takové formy, kdy banka pouze závaznou formou garantuje poskytnutí prostředků, v případě že budou splněny určité okolnosti.

#### **2.1.1 Struktura bankovních úvěrových produktů**

Poskytování úvěrů patří mezi nejdůležitější obchody bank. Banky poskytují mnoho typů úvěrů, a proto jejich členění není jednoduchou záležitostí. Složitost členění spočívá v tom, že existuje celá řada hledisek, podle kterých lze tyto produkty třídit.

Jednotlivé přístupy k členění úvěrů se liší tím, která hlediska považuje banka za primární a která naopak jako doplňující. Pro jednoduché rozdělení budou uvedeny pouze základní kritéria, která jsou při členění úvěrů významná. Jde zejména o následující kritéria a z nich vyplývající druhy úvěrů:

- **příjemce úvěru** – z hlediska příjemce úvěru je účelné rozlišovat mezi následujícími subjekty:
  - stát, municipality a veřejnoprávní subjekty,
  - podnikatelské subjekty,
  - fyzické osoby,
  - společenské a humanitární organizace;

- **forma poskytnutí úvěru** – banky poskytují úvěry ve dvou základních formách:
  - *peněžní úvěry* znamenají skutečné poskytnutí likvidních peněz, a to jak v hotovostní, tak i bezhotovostní podobě. Klient musí v dohodnuté lhůtě splatit přijatý úvěr včetně úroků;
  - *závazkové úvěry a záruky* naopak neznamenají pro klienta bezprostřední získání likvidních prostředků. Banka se pouze v určité formě zaručuje a zavazuje za klienta splnit jeho závazek, v případě, že toto klient nebude schopen splnit sám;
- **doba splatnosti úvěru** – úvěry se člení podle původní doby splatnosti na úvěry:
  - *krátkodobé* se splatností do jednoho roku,
  - *střednědobé* se splatností od jednoho do pěti let,
  - *dlouhodobé* se splatností delší než pět let;
- **účel použití** – úvěry mohou být poskytovány jako:
  - *neúčelové*, kde není vymezen účel použití a klient může proto využít tyto finanční prostředky podle svého rozhodnutí,
  - *účelové*, které je zapotřebí použít pouze na vymezený účel, který je uveden ve smlouvě;
- **měna** - může být buď měnou tuzemskou nebo zahraniční. V případě zahraniční měny se poté jedná o devizový úvěr;
- **způsob zajištění** – při základním členění se úvěry dělí na:
  - *nezajištěné*, které banka poskytuje bez potřeby jakéhokoliv zajištění,
  - *zajištěné*, kde banka požaduje určitou formu zajištění. Z této konkrétní formy může vyplývat i specifická forma úvěru.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dvořák (2005)

## **2.2 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je prakticky chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Česká právní úprava definuje hypoteční úvěr jako:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“<sup>2</sup>

Hypoteční úvěr může být použit na pořízení pozemku, na pořízení nemovitosti za účelem bydlení, rekreace nebo za účelem podnikání. Může jít o investice sledující pořízení nové nemovitosti nebo naopak jen na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci stávající nemovitosti.

### **2.2.1 Hypoteční bankovníctví**

Hypoteční bankovníctví má specifický charakter. Je pro ně typické nejen zaměření na investice do nemovitostí, ale zejména i jeho dlouhodobost. Z tohoto důvodu je zde nutnost získávání dlouhodobých úvěrových zdrojů, a to přednostně vydáváním zvláštních druhů dluhopisů – hypotečních zástavních listů.

#### **Zásady při poskytování hypotečních úvěrů:**

- hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence,
- pro emisi hypotečních zástavních listů je zapotřebí speciální licence,
- zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů,
- hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů,
- k hypotečním úvěrům je poskytována státní podpora, jestliže jsou splněny stanovené podmínky.

---

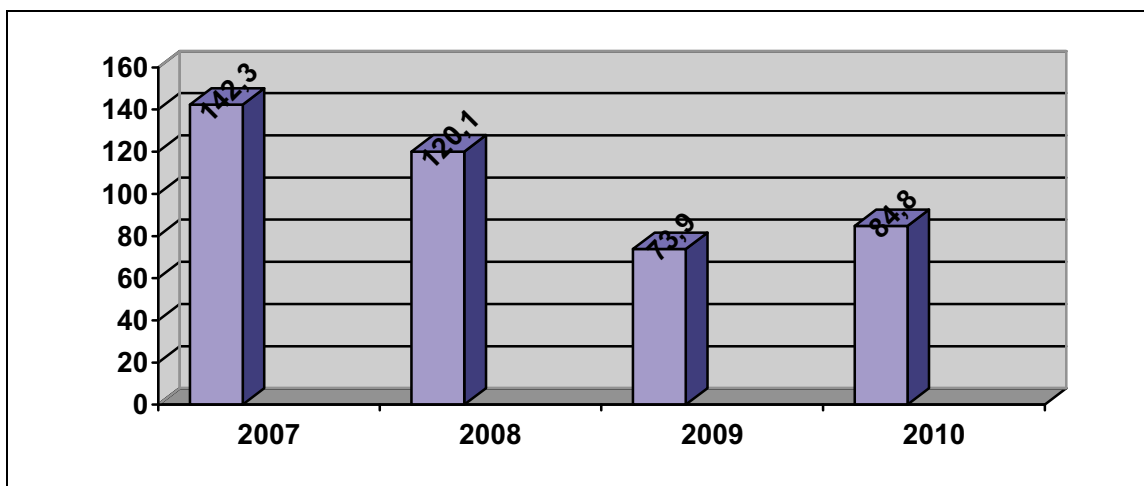
<sup>2</sup> zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., § 28 odst. 3, 4

Za hypoteční banky lze tedy považovat takové banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Hypoteční úvěry však mohou poskytovat také univerzální banky, které provádějí i ostatní bankovní obchody.<sup>3</sup>

### 2.2.2 Vývoj hypotečních úvěrů

Jak je z uvedeného grafu č. 2.1 zřejmé, od roku 2007 došlo ke značnému poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů. K výraznému poklesu došlo zejména v roce 2009, kdy počet poskytnutých hypoték byl oproti roku 2008 o 38,47 % nižší. K tomuto poklesu došlo zejména z důvodu hospodářské krize a vyšší opatrnosti bank při poskytování hypotečních úvěrů. Zlepšení se projevilo v roce 2010, kde meziroční srovnání ukazuje nárůst počtu poskytnutých hypoték občanům ze 44 251 úvěrů v roce 2009 na 50 775 úvěrů v roce 2010. Celkový objem hypotečních úvěrů meziročně vzrostl o 14,8 % na 84,8 mld. Kč. Objem poskytnutých úvěrů tak vzrostl o 10,9 mld. Kč a celkový objem těchto hypoték dosáhl 84,8 miliard korun. Pozitivní vývoj na hypotečním trhu se přisuzuje především poklesu úrokových sazeb a pozvolnému oživení ekonomiky.

**Graf č. 2.1 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2006 – 2010**  
(mld. Kč)



Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

<sup>3</sup> Degen, Nálevková, Němcová, Pavelka, Šůvová (1997)

### **2.2.3 Základy úvěrového vztahu**

#### **Žádost o úvěr**

Prvním krokem úvěrového vztahu mezi bankou a klientem, který předchází uzavření úvěrové smlouvy, je žádost o úvěr, kterou předkládá žadatel v pobočce banky, u které se rozhodl úvěr čerpat. K tomuto účelu mají banky obvykle své speciální formuláře, které usnadňují klientovi sestavit žádost tak, aby obsahovala veškeré podstatné údaje, které banka požaduje.

Požadované náležitosti se mohou u jednotlivých bank a různých druhů úvěrů lišit, ale za základní náležitosti žádosti o úvěr však můžeme považovat:

- osobní údaje o žadateli,
- předmět podnikatelské činnosti, doklad o oprávnění k podnikatelské činnosti,
- údaje o dosavadní podnikatelské činnosti (zejména rozvaha a výkaz zisku a ztrát) za několik posledních let a aktuální majetkové situaci,
- účel, na jaký je úvěr požadován,
- výše a měna požadovaného úvěru,
- návrh předpokládaného režimu čerpání a splácení úvěru,
- podrobný odhad vývoje finanční a důchodové situace klienta na celé období trvání úvěrového vztahu,
- údaje o možných zajišťovacích instrumentech, které mohou být využity k zajištění poskytnutého úvěru.

Z důvodu, že sestavení kvalitní žádosti o úvěr není snadnou záležitostí, je vhodné s bankou předem konzultovat, zdali poskytnutí požadovaného úvěru přichází v úvahu. Banky totiž obvykle mají stanoveny své pevné zásady pro poskytování úvěrů.

V případě, že klient vyhoví všem podmínkám banky a ta posoudí žádost kladně, dohodne s klientem podrobné podmínky úvěru, které jsou zakotveny v úvěrové smlouvě.

#### **Smlouva o úvěru**

Smlouvu o úvěru uzavírá banka, která v úvěrovém vztahu vystupuje jako věřitel a klient, který vystupuje jako dlužník. Na jedné straně úvěrová smlouva stanoví závazek banky, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité

částky a na straně druhé závazek klienta, tedy dlužníka, vrátit poskytnuté peněžní prostředky a zaplatit za ně úroky.

#### **Základní náležitosti smlouvy:**

- **určení smluvních stran**, kterými jsou banka jako věřitel a klient banky tedy příjemce úvěru - dlužník,
- **výše úvěru a měna**, ve které je úvěr poskytnut. V této měně, pokud není dohodnuto jinak, je úvěr včetně úroků i splatný;
- **lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat**,
- **účel úvěru**, který je sjednáván pouze u účelových úvěrů,
- **dobu splatnosti a způsob splácení** úvěru stanovuje, jakým způsobem bude úvěr splácen a je stanoven i konečný termín, do kterého musí být úvěr splacen celý, a to včetně úroků,
- **výše a způsob stanovení úrokové sazby** určuje, kdy a v jaké výši bude dlužník platit úroky z úvěru. Úroková sazba je obvykle stanovena v % na roční bázi (p.a.);
- **zajištění úvěru** dává bance možnost uhradit svou pohledávku z poskytnutého úvěru v případě, že dlužník úvěr nesplatí.

#### **Popis zajišťovacího instrumentu:**

Zastavovaná nemovitost může být buď objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to také může být jiná či jiné nemovitosti. Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70-ti % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Nemovitost musí být v zástavě celá.

Do zástavy je možné dát i rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na kterou je úvěr čerpán. V tomto případě jsou finance bankou uvolňovány postupně.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Banka někdy také může požadovat uzavření životního

nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet, z důvodu nízké bonity nebo vyššího věku klienta.<sup>4</sup>

### **Zánik smlouvy**

Úvěrová smlouva může zaniknout některým z následujících způsobů:

- **splněním smlouvy**, které spočívá v řádném splacení úvěru včetně úroků,
- **dohodou mezi bankou a klientem**,
- **odstoupením od smlouvy**, ke kterému může banka přistoupit, pokud:
  - úvěr nebyl použit na účel vymezený ve smlouvě,
  - použití úvěru ke smluvenému účelu je nemožné,
  - je dlužník v prodlení s úhradou více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce;
- **výpovědí**, kterou může podat každá z obou stran. V případě, že není výpovědní lhůta sjednána ve smlouvě, tak může smlouvu vypovědět dlužník s okamžitou účinností a banka ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena dlužníkovi.<sup>5</sup>

#### **2.2.4 Úvěrové postupy**

Při poskytování a splacení hypotečních úvěrů jsou stanovena určitá pravidla, které se nazývají úvěrové postupy.

Úvěrové postupy, při poskytování a splacení hypotečních úvěrů, se skládají ze tří základních fází:

- přípravné,
- schvalovací,
- realizační.

#### **Přípravná fáze**

V rámci přípravné fáze podává klient žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru včetně příslušných podkladů.

---

<sup>4</sup> Bardová, Oporová, Pavelka (1997)

<sup>5</sup> Dvořák (2005)

Jednání o poskytnutí úvěru se vedou na základě písemné žádosti klienta o hypoteční úvěr. V této fázi má hypoteční banka spíše funkci poradní a zároveň prověřuje jednotlivé podklady požadované od klienta a ověřuje, zda klient splňuje potřebné podmínky pro poskytnutí úvěru.

**Žádost o úvěr, její náležitosti a další doklady:**

V žádosti se uvádějí:

- základní osobní údaje o žadateli a jeho spolužadatelích,
- údaje o zdrojích a výši jeho/jejich příjmů a výdajů,
- výše, účel a předpokládaná doba čerpání a splácení požadovaného úvěru,
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (pokud není totožná s objektem úvěru).

**K žádosti je nutné přiložit řadu dalších dokladů, zejména:**

- doklady ověřující totožnost klienta a jeho plnou moc,
- doklady průkazně dokládající příjmy klienta,
- doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví z katastru nemovitostí, nabyvacího titulu, snímku z pozemkové mapy apod.,
- doklady prokazující účel investice do nemovitosti (kupní smlouva, územní rozhodnutí, smlouva o dílo, smlouva o rekonstrukci rodinného domu apod.),
- doložení vlastních finančních prostředků žadatele o úvěr nutných k doplacení rozpočtovaných nákladů výstavby či rekonstrukce nebo kupní ceny v kupní smlouvě (v případě, že úvěr nepokrývá investiční záměr zcela),
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti provedený podle požadavků hypoteční banky a fotografii zastavovaného objektu,
- doklad o pojištění nemovitosti, případně o životním pojištění klienta.

Při podávání žádosti o hypoteční úvěr je nutné mít na paměti, že i když základní požadované informace a doklady jsou stejné, každá hypoteční banka má své další



specifické požadavky, takže před podáním žádosti o úvěr je užitečné se o těchto konkrétních požadavcích blíže informovat.

### **Schvalovací fáze**

Ve schvalovací fázi se prověřuje žádost o hypoteční úvěr a pokud je schválen, vypracovává se úvěrová smlouva a smlouva zástavní.

V této fázi banka definitivně prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění. Konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru pro daného klienta.

Ve schvalovací fázi se banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, o výši, ve které ho poskytne a o podmínkách, za kterých ho poskytne. Přitom se především přihlíží na vyhodnocení:

- **bonity klienta**, při které se banka zaměřuje na analýzu klientových právních poměrů, jeho důvěryhodnosti a hospodářské a finanční situace.
  - *právní poměry* – žadatel o úvěr musí prokázat, že je subjektem práva, to znamená, že může činit svým jménem právní úkony a zavazovat se,
  - *důvěryhodnost* – zde banka přihlíží na klientovu spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění jeho závazků,
  - *hospodářská a finanční situace* – rozhodující pro posouzení bonity klienta. Zjišťuje se zde výše příjmů a výdajů, které klient vykazuje, aby bylo možné posoudit, zda bude klient schopen hradit předpokládané splátky hypotečního úvěru;
- **kvality jeho investičního záměru**,
- **hodnoty a vhodnosti zástavy (zastavovaného objektu).**

### **Realizační fáze**

V realizační fázi dochází (po podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a také po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí) k čerpání a splácení hypotečního úvěru.

#### **Možnost čerpat hypoteční úvěr je podmíněna:**

- podpisem úvěrové smlouvy,
- podpisem zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky,

- vkladem této zástavní smlouvy, tedy vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

**Jako další podmínka může být ještě požadováno:**

- pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky, kdy se banka jistí pro případ, že by nemovitost byla poškozena živelnými nebo jim rovně postaveným událostem a ztratila tak svou hodnotu. Pojištění zastavené nemovitosti obvykle požadují všechny hypoteční banky jako povinné;
- uzavření životního pojištění dlužníka a vinkulace výnosu této pojistky ve prospěch úvěrující banky, kdy se banka jistí pro případ, že by dlužník kvůli invaliditě nebo smrti přestal být schopen nadále splácet svůj dluh.<sup>6</sup>

### **2.2.5 Výše hypotečního úvěru**

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je z hlediska svého zajištění úzce spjat s nemovitostí sloužící jako zástava, je jeho maximální výše omezena dvěma základními faktory:

- **výše disponibilních zdrojů klienta** využitelných ke splácení úvěru – hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti,
- **cena zástavy** – hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho výše nemůže převýšit cenu zástavy. Banky obvykle požadují, aby cena zastavené nemovitosti byla vyšší než výše poskytnutého úvěru. Maximálně možný podíl hypotečního úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti bývá obvykle stanovena zákonem. V České republice je tento limit stanoven na 70 % ceny zastavené nemovitosti.

---

<sup>6</sup> Degen, Nálevková, Němcová, Pavelka, Sůvová (1997)

## 2.2.6 Způsoby čerpání a splácení hypotečních úvěrů

### Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově nebo postupně. U jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

- **jednorázové čerpání** se používá pokud je z úvěru financována koupě již existujícího objektu nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splácení jiného, dříve poskytnutého úvěru,
- **postupné čerpání** se naproti tomu sjednává tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí.<sup>7</sup>

### Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru závisí na způsobu jeho čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do doby, než je vyčerpan celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují jistinu i úrok. Jedná se o nejčastější formu splácení.

Některé banky umožňují i jiné splácení než splácení anuitními splátkami. Jedná se o degresivní nebo progresivní splácení tzn., že velikost splátek je v čase buď klesající (degresivní) nebo rostoucí (progresivní).<sup>8</sup>

## 2.2.7 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Vzhledem k tomu, že banky postupují relativně malé riziko při poskytování hypotečních úvěrů tím, že je zapotřebí ručit nemovitostí, výše úrokové sazby je obvykle nižší než u jiných poskytovaných úvěrů. Tato úroková sazba může být dále ještě snížena pomocí statní podpory u fyzických osob.

Úroková sazba může být stanovena buď jako pevná sazba po celou dobu splácení nebo také jako pohyblivá sazba na základě vývoje tržních úrokových sazeb. Dále je také

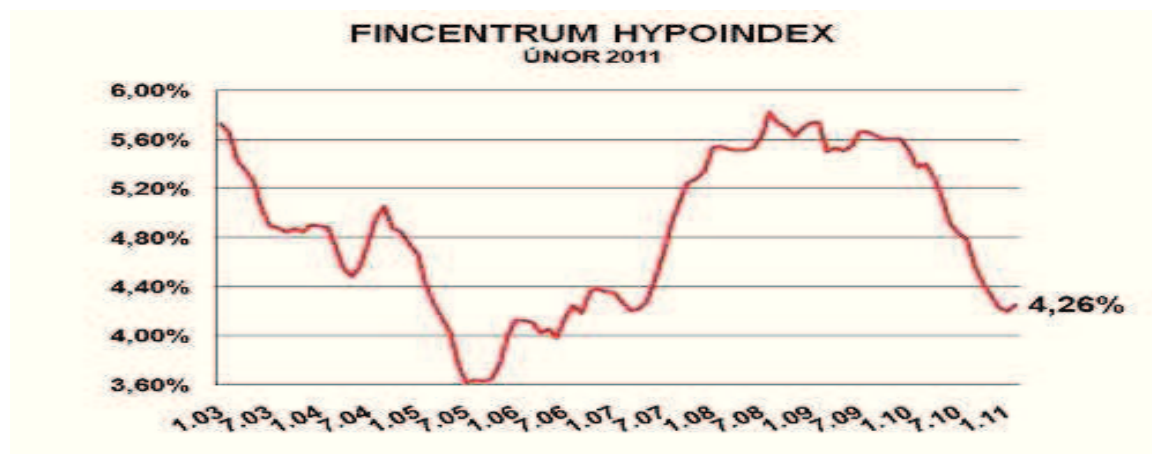
---

<sup>7</sup> Dvořák (2005)

<sup>8</sup> Nováková, Vichnarová (2007)

možné využít fixaci hypotéky. Je to časové období, ve kterém úroková sazba zůstává neměnná a klient má také možnost mimořádné splátky nebo jednorázového splacení. Odborníci doporučují spíše krátkodobou fixaci v rozmezí od jednoho roku do pěti let. Ta umožní profitovat na stávajících nízkých úrokových sazbách, ale zároveň také klienta nepřipraví o výhody toho, že po uplynutí sjednaného časového období úroky opět poklesnou.

**Graf č. 2.2 Vývoj úrokových sazeb z hypotečního úvěru**



*Zdroj: FINCENTRUM HYPOINDEX*

### 2.2.8 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podpora státu k hypotečním úvěrům je jedna z forem podpory státu k získání vlastnického bydlení. V současné době může mít státní finanční podpora podobu úrokové dotace, která je určena na starší bydlení pro osoby do 36-ti let a upravuje ji nařízení vlády č. 249/2002 Sb., (novelizováno nařízením vlády č. 32/2004 Sb.). „Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Úroková dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč.“<sup>9</sup>

Další možnost, jak využít státní podporu je formou odpočtu ze základu daně. Fyzické osoby mají možnost si odečíst ze základu daně z příjmu částku rovnající se úrokům zaplaceným za zdaňovací období z hypotečního úvěru, který byl poskytnut i využít na financování bytových potřeb, avšak částka úroků, o které se snižuje základ daně nesmí překročit 300 000 Kč.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/dotace/dotace/>

<sup>10</sup> zákon o daních z příjmu č. 586/1992 Sb., § 15, odst. 3, 4

## 2.3 Americká hypotéka

Americká hypotéka je obdobná hypotečnímu úvěru, ale existuje zde jeden významný rozdíl. Klasické hypotéky jsou vyloženě účelová záležitost – bývá využívána zpravidla ke koupi, renovaci či opravě nemovitosti, a právě k této nemovitosti většinou bývá vázáno zástavní právo. A přesně to je rozdíl od americké hypotéky – u ní se ručí také nemovitostí, ale hypotéku lze využít na cokoliv. Jedná se o tzv. bezúčelový hypoteční úvěr.

Tento typ hypotéky je velmi oblíbený v USA, proto pojmenování americká hypotéka. Co se týká úrokové sazby bývá o něco vyšší než u hypoték na bydlení, ale zároveň nižší než u běžných bankovních úvěrů.

Produkt vstoupil na český trh v květnu 2004. Umožnil to nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.), který rozšířil účelovost použití hypotečního úvěru. Do dubna 2004 totiž bylo možné hypoteční úvěr použít výhradně na investici do nemovitosti. V současnosti si na americkou hypotéku můžete koupit také např. nové auto, vybavení domácnosti, dovolenou, finance použít na začátek podnikání či k splacení jiných úvěrů apod.

Zákonnou podmínkou poskytnutí hypotéky, a to jakékoli, však zůstává zajištění úvěru nemovitostí. Na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, výjimkou je zástava ve prospěch úvěru ze stavebního spoření nebo úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení na družstevní bytovou výstavbu. Zastavovaná nemovitost se může nacházet kdekoliv na území členských států Evropské unie nebo jiných států tvořících Evropský hospodářský prostor. Avšak ve skutečnosti tuzemské banky téměř vždy požadují do zástavy nemovitost na území České republiky.

### 2.3.1 Charakteristické znaky americké hypotéky

- získané finance je možné použít na jakýkoli účel,
- úroková sazba je nižší než u běžných bankovních úvěrů,
- výše americké hypotéky se pohybuje od min. 200 tis. Kč do max. 5-ti miliónů korun,
- délku úvěru je možné individuálně nastavit od 3 do 20-ti let, zároveň věk klienta nesmí v době splatnosti úvěru přesáhnout 70 let,
- možnost předčasného splacení bez sankcí.

Co se týče zmiňované výše americké hypotéky je samozřejmě rozhodující i hodnota zastavované nemovitosti. Stejně jako u klasické hypotéky se výše pohybuje až do 70-ti %

zástavní hodnoty nemovitosti. Roli zde hraje také schopnost klienta splácet úvěr - tzv. bonita.

### **2.3.2 Potřebné doklady při žádosti o americkou hypotéku**

U americké hypotéky banka posuzuje schopnost poskytnutou půjčku splácet a zajištění nemovitostí, které klient nabízí. Tomu odpovídají i potřebné doklady, které je potřeba bance předložit. Mezi nejčastější požadované doklady patří průkaz totožnosti, potvrzení o příjmech, výpis z katastru nemovitostí apod.

Obecně lze říci, že tyto doklady jsou totožné s doklady, které je zapotřebí předkládat i při žádosti o klasickou hypotéku viz. podkapitola 2.2.4.

Požadované doklady jsou pro jednotlivé banky individuální dle jejich požadavků. Proto je dobré si před podáním žádosti tyto potřebné doklady u konkrétní banky zjistit.

### **2.3.3 Kdo může americkou hypotéku získat**

Tento druh hypotéky je určen pro fyzické osoby.

Fyzická osoba:

- osoba starší 18-ti let s trvalým pobytem na území ČR,
- občan České republiky,
- držitel průkazu o povolení pobytu člena státu Evropských společenství.

### **2.3.4 Úvěrový registr**

Využití úvěrových registrů je nejčastější v bankovním sektoru. Banka si u žadatele o úvěr ověří jeho současnou i minulou úvěrovou situaci. V České republice existuje několik úvěrových registrů a každý z nich obsahuje údaje jiného zaměření. Celkově jsou v nich shromážděny údaje o dlužnících i ne-dlužnících počínaje výší získaného úvěru, přes měsíční splátky až po informace o zpožděných či neuhrazených splátkách. Informace v těchto registrech jsou evidovány po celou dobu splácení a 4 roky po kompletním splacení úvěru.

**Obsah úvěrových registrů:**

- **bankovní registr klientských informací (BRKI)** – funguje na principu vzájemné výměny informací o bonitě a důvěryhodnosti úvěrových klientů

(fyzických osob). Vedle zákona o bankách se provoz BRKI řídí také zákonem o ochraně osobních údajů;

- **nebankovní registr klientských informací (NRKI)** - obdobou BRKI s tím rozdílem, že jeho přispěvateli nejsou banky, ale různé finanční nebankovní instituce (leasingové společnosti nebo společnosti splátkového prodeje). Kromě těchto institucí mají právo do něj nahlížet i třetí osoby, např. banky;
- **registr SOLUS** - tzv. negativní registr, zaznamenává údaje o dlužnících, kteří své závazky neplní řádně a včas. Registr využívají jak banky, tak i leasingové společnosti, ale také nebankovní společnosti (např. mobilní operátoři);
- **centrální registr úvěrů (CRÚ)** - garantem je Česká národní banka. Tento registr je zaměřen pouze na podnikatelskou sféru.<sup>11</sup>

### 2.3.5 Základní rozdíly mezi hypotečním úvěrem a americkou hypotékou

V tabulce č. 2.1 jsou uvedeny základní rozdíly hypotečního úvěru a americké hypotéky. Jak je zřejmé, každý má své výhody a nevýhody a záleží pouze na zvážení klienta, který z těchto produktů bude pro něj větším přínosem.

**Tab. č. 2.1 Srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky**

Hypoteční úvěr	Americká hypotéka
účelový úvěr – financování bydlení	neúčelový úvěr
výše hypotečního úvěru se pohybuje od 200 tis. Kč a max. výše není stanovena	výše americké hypotéky se pohybuje od 200 tis. Kč do 5-ti mil. Kč
lhůta splatnosti se pohybuje od 5-ti do 40-ti let	lhůta splatnosti se pohybuje od 3 do 20-ti let
úroková sazba je nižší	úroková sazba je vyšší
v případě koupe či výstavby nové nemovitosti lze čerpat státní podporu	zde tato možnost není
lze předčasně splatit pouze v době fixace	lze kdykoliv předčasně splatit či vložit mimořádnou splátku

*Zdroj: Vlastní*

<sup>11</sup> <http://www.finance.cz/zpravy/finance/210471-k-cemu-slouzi-uverove-registry/>

### **3 Analýza hypotečního úvěru a americké hypotéky**

V této kapitole budou vybrány konkrétní banky, u kterých bude provedeno srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky. Budeme postupovat na základě rozhodovací analýzy a používaných metod vícekritériálního rozhodování, přičemž tyto metody budou aplikovány na praktickém příkladu, který bude sloužit pro srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky. Na závěr budou dosažené výsledky zhodnoceny.

#### **3.1 Charakteristika použitých metod**

V podkapitole je popsána rozhodovací analýza a metody, které budou použity pro srovnání vybraných bank, které nabízejí hypoteční úvěr a americkou hypotéku.

##### **3.1.1 Rozhodovací analýza**

Rozhodovací analýza patří mezi logicko-analytické metody a je vhodná pro řešení složitých rozhodovacích problémů v řízení. Najít optimální rozhodnutí v těchto situacích není vždy snadné, z důvodu malé pravděpodobnosti existence jediného a jednoznačného řešení, a proto je vhodné využít právě tuto metodu, která upravuje postup při řešení složitých problémů řízení.

Tato metoda spočívá v hodnocení variant na základě stanovených kritérií, proto se nazývá metodou multikritériální. Nejdůležitější zásadou je dostupnost veškerých informací o vybraných variantách a následného posouzení se stanovenými kritérii. Na závěr je vyhodnoceno, která varianta splňuje nejlépe požadovaná kritéria a kterou je výhodné realizovat.

##### **Struktura rozhodovací analýzy:**

- vymezení problému a stanovení cílů,
- rozbor informací a podkladů,
- stanovení variant,
- stanovení kritérií,
- hodnocení a srovnávání variant,
- zjištění nepříznivých důsledků,
- volba optimální varianty - konečné rozhodnutí.



## **Vymezení problému a stanovení cílů**

Základem rozhodovací analýzy je správné vymezení problému a jasné a přesné vyjádření cílů již při samotné formulaci problému, což může být někdy velmi obtížné.

K vyjasňování cílů může docházet až při následných postupech, především ve fázi rozboru informací a podkladů. Zde jsou původně stanovené cíle zpřesňovány, doplňovány a popřípadě mohou být i změněny.

## **Rozbor informací a podkladů**

Obsahem této fáze je dokonalé rozpoznání problému a příprava podkladů pro úspěšné rozhodování. Při rozpoznávání problému je nejdůležitější utřídění a zpracování potřebných informací. Tyto informace poté budou sloužit pro zvolení vhodných variant a potřebných kritérií.

Efektivní je také provádět rozbor informací na základě zvolených variant. Tímto postupem je možné získat přesnější a přehlednější podklady pro racionální rozhodnutí.

## **Stanovení variant**

Tato fáze je považována za nejkritičtější v celém rozhodovacím procesu. V rozhodovací analýze je kladen velký důraz na hledání různých variant řešení, což zvyšuje pravděpodobnost, že bude nalezeno kvalitní rozhodnutí.

V některých situacích varianty řešení vyplývají již ze samotného stanovení problému a vymezení cílů. Častější je však situace, kdy je zapotřebí hledat varianty řešení až po důkladné analýze problému.

## **Stanovení kritérií**

Pojem kritérium vyjadřuje hledisko pro posouzení vhodnosti variant pro dosažení požadovaných cílů. Cílem této fáze je stanovit soubor kritérií, podle kterých je možné spolehlivě posoudit a zhodnotit důsledky jednotlivých variant v návaznosti na stanovené cíle. Z tohoto vyplývá, že stanovení kritérií je úzce spjato s vymezenými cíli.

„Při podrobném a jasném vymezení cílů můžeme kritéria ztotožnit s cíli, případně je pouze vhodně upravit. Věcná náplň kritéria a cíle pak může být shodná. Ve většině případů je však náplň kritéria vyjádřena podrobněji, konkrétněji, se zaměřením na možnosti srovnávání a měření vhodnosti variant.“<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Jünger, Moravcová, Zonková (1987, str. 24)

Tato fáze je také považována za velmi důležitou, a to z důvodu, že význam kritérií je velmi podstatný pro vyhodnocení optimální varianty. Zvláštní důraz je kladen na úplnost a vyváženost souboru kritérií. Neúplnost kritérií může vést k nesprávným závěrům.

### **Hodnocení a srovnávání variant**

Na základě získaných údajů pomocí prvních čtyř fází rozhodovací analýzy je možné vytvořit model rozhodovacího problému, který může mít podobu:

- neformálního přehledu všech potřebných údajů,
- rozhodovací matice.

První varianta je vhodná pokud se jedná o nekvantifikovatelné vztahy, které vyžadují delší slovní popis. Naproti tomu maticová forma se používá v případě kvantitativního vyjádření vztahů, kde postačí vyjádření formou stručných slovních výrazů. Je také možné oba způsoby kombinovat, a to pokud se jedná o složité problémy, u kterých by jeden způsob neměl dostatečně vypovídací schopnost.

Rozhodovací matice přehledně uspořádává údaje získané v předešlých fázích a zároveň prověřuje jejich úplnost. Na základě jednotlivých kritérií musí být rozhodovací subjekt schopen konzistentně vyjádřit své preference posuzovaných variant. Výsledkem této fáze je prosté nebo vážené ohodnocení užitelnosti variant.

### **Zjištění nepříznivých důsledků**

Při volbě rozhodnutí, pomocí něhož chceme dosáhnout zlepšení současného stavu, je zapotřebí mít na paměti, že každé rozhodnutí vyvolává určité změny. Tyto změny však mohou vyvolávat nepříznivé dopady, které mohou být často obtížnější než právě řešený problém. Z tohoto důvodu je nutné ještě před samotným stanovením rozhodnutí zvážit možné nepříznivé důsledky, které budou vyplývat z volby variant a které by mohly ohrozit jejich realizaci.

### **Volba optimální varianty**

Za optimální variantu v rozhodovací analýze považujeme takový způsob řešení problému, který z hlediska předem stanovených kritérií nejlépe a co s nejmenším rizikem splňuje stanovený cíl. Jinak řečeno, je to tedy varianta s nejpříznivějším poměrem užitelnosti a rizika.

K výběru optimální varianty je možné přistupovat dvěma formami:

- globální, kde jsou varianty seřazeny podle jejich užitenosti a rizik, poté se určí nejpriznivější poměr obou hodnocení, tzv. výsledný efekt,
- analytická, kdy se při tomto přístupu vytváří určitá představa o každé variantě podle jejich hlavních předností, nevýhod a rizik.

Při výběru optimální varianty je zapotřebí, aby rozhodovací subjekt jednal pomocí určité rozhodovací strategie:

- maximální rozhodovací strategie, která vybere variantu s maximálním užitkem bez ohledu na výši rizika,
- minimální rozhodovací strategie, která naopak volí variantu s nejmenším rizikem bez ohledu na výši užitku.

Při volbě varianty by měl rozhodovací subjekt využít tzv. racionální rozhodovací strategii, která vybere variantu s největším efektem, tj. s největší převahou užitku nad rizikem.

Za optimální variantu je považována ta, která má největší výsledný efekt. Je však důležité mít na paměti, že pro volbu optimální varianty je zapotřebí, aby všechny informace a úvahy byly správné, což je při řešení složitých rozhodovacích problémů velmi náročné. Jen tak může být výsledek spolehlivý. Z tohoto důvodu je výsledný efekt považován pouze za orientační pomůcku pro rozhodování.

Poslední fáze rozhodovací analýzy je zakončena návrhem rozhodnutí a jeho odůvodněním.<sup>13</sup>

### **3.1.2 Metody stanovení vah**

Při rozhodování nemůže být všem kritériím přiřazena stejná důležitost, proto musí být stanovena váha každého kritéria, která vyjadřuje preference jednotlivých kritérií. Čím je důležitost kritéria větší, tím je větší i jeho váha.

Pro stanovení vah se používají tyto metody: bodovací, pořadí, párové srovnání - Fullerova a Saatyho.

---

<sup>13</sup> Jünger, Moravcová, Zonková (1987)

### Metoda bodovací

Tato metoda předpokládá, že je rozhodovací subjekt schopen kvantitativně ohodnotit důležitost kritérií. Čím je kritérium důležitější, tím je bodové ohodnocení vyšší. Jednotlivá kritéria se tedy hodnotí přímo body z předem stanoveného intervalu nebo škály. Může být například použit tento interval:  $v_j \in [1; 5]$ .

### Metoda pořadí

U této metody se kritéria seřadí od nejdůležitějšího po nejméně důležité. Pokud jsou některá kritéria stejně důležitá, ohodnotí se průměrem pořadí identických kritérií. Celkový součet lze v tomto případě určit následovně:

$$\sum_i^N v_i = \frac{N * (N - 1)}{2}, \quad (3.1)$$

kde  $v_i$  – váha i-tého kritéria,  $N$  – počet porovnání.

### Fullerova metoda párového porovnání

Princip metody spočívá v tom, že se párově srovnávají jednotlivá kritéria a určí se to, které je významnější. Přitom preference se označí hodnotou 1 a nepreference 0. V případě, že  $k_i$  označuje počet preferencí i-tého kritéria, se váha stanoví takto:

$$w_i = \frac{k_i}{\sum_j^N k_j} = \frac{k_i}{\frac{N * (N - 1)}{2}}, \quad (3.2)$$

kde  $w_i$  – váha i-tého kritéria,  $k_i$  – počet preferencí i-tého kritéria,  $N$  – počet porovnání.

Pro vyjádření preferencí se používá tzv. Fullerův trojúhelník. Výhodou této metody je její jednoduchost na vyžadované informace od rozhodovacího subjektu. Je možné připustit i situaci, že některá kritéria jsou stejně důležitá anebo nesrovnatelná.

### Saatyho metoda párového porovnání

Při této metodě se jednotlivá kritéria párově srovnávají a poté se zapíší do tzv. Saatyho matice  $S$  s prvky  $s_{i,j}$ , která je symetrická. Prvky matice  $s_{i,j}$  jsou interpretovány jako odhady podílu vah i-tého a j-tého kritéria. Síla preference se vyjádří v intervalu  $s_{i,j} \in [1; 9]$ .

### **Základní význam hodnot:**

- 1 – rovnocenná kritéria i a j,
- 3 – slabě preferované kritérium i před j,
- 5 – silně preferované kritérium i před j,
- 7 – velmi silně preferované kritérium i před j,
- 9 – absolutně preferované kritérium i před j.

Hodnoty 2, 4, 6, 8 vyjadřují mezistupně. Je zřejmé, že pro diagonální prvky platí, že  $s_{i,j} = 1$  a pro inverzní  $s_{i,j} = \frac{1}{s_{j,i}}$ . Dá se také dokázat, že prvky Saatyho matice se dají

vyjádřit přibližně jako poměr jednotlivých vah,  $s_{i,j} \cong \frac{w_i}{w_j}$ ,

kde  $s_{i,j}$  – síla preference,  $w_i$  – váha i-tého kritéria,  $w_j$  – váha j-tého kritéria.<sup>14,15</sup>

## **3.2 Srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky**

V této kapitole bude provedeno srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky u vybraných bank pomocí rozhodovací analýzy.

Srovnávat budeme pomocí praktického příkladu a na závěr bude vybrána nejlepší varianta, tzn. ta banka, která bude nejlépe splňovat daná kritéria a u které tedy bude nejvýhodnější si hypoteční úvěr a americkou hypotéku zřídit.

### **3.2.1 Praktický příklad – hypoteční úvěr**

Rodina Novákových se rozhodla pro koupi rodinného domu na okraji města Frýdku-Místku. Momentálně vlastní byt o rozloze 2+1, který se nachází na městském sídlišti a je v jejich vlastnictví. Část financí rodina očekává z prodeje panelového bytu a zbytek by měl pokrýt hypoteční úvěr, který bude sjednán ve výši 2,5 mil. Kč. Čistý měsíční příjem rodiny se pohybuje okolo 40 000 Kč za měsíc.

Doba splácení je požadována na 30 let, doba fixace úrokové sazby na 5 let, popřípadě také možnost mimořádné splátky. Důležité jsou pro rodinu také poplatky za zřízení úvěru a za vedení hypotečního úvěru, které jsou samozřejmě požadovány co nejnižší. Rodina bude ručit prostřednictvím tohoto nově zakoupeného rodinného domu.

---

<sup>14</sup> Zmeškal (2009)

<sup>15</sup> Fiala, Jablonský, Maňas (1994)

## Rozbor informací

Pro srovnání hypotečního úvěru byly vybrány tři banky. Mezi ně patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka (ČSOB) a GE Money Bank.

U vybraných bank je vždy vybrán jeden druh hypotečního úvěru a tyto banky budou tvořit zvolené varianty při řešení praktického příkladu.

### Soupis daných variant:

V1 = Česká spořitelna,

V2 = ČSOB,

V3 = GE Money Bank.

V následující tabulce č. 3.1 je uveden konkrétní druh hypotečního úvěru, který byl zvolen u každé banky.

**Tab. č. 3.1 Vybrané druhy hypotečního úvěru**

Banka	Název produktu
Česká spořitelna	Ideální hypotéka
ČSOB	Hypotéka
GE Money Bank	Variabilní hypotéka

*Zdroj: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank*

### Česká spořitelna – Ideální hypotéka

Ideální hypotéka poskytovaná Českou spořitelnou je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Česká spořitelna momentálně nabízí zvýhodněnou úrokovou sazbu, a to ve výši 3,79 % při fixaci úrokové sazby na dobu 5 let a doba splácení je stanovena minimálně na 20 let. Pokud klient bude hradit splátky z aktivně využívaného Osobního účtu České spořitelny, získá navíc slevu z úrokové sazby ve výši 0,50 %, tato sleva je již zahrnuta ve zmiňované sazbě 3,79 %. Další podmínkou pro získání této zvýhodněné úrokové sazby je zřízení pojištění schopnosti splácet typu B.

Výše poskytované hypotéky je do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a také se odvíjí od schopnosti klienta splácet měsíční splátky. Ideální hypotéku je možné získat bez poplatku za vyřízení. Poplatek za správu a vedení úvěrového obchodu je ve výši 200 Kč za

měsíc. Zjištění ceny bytu nebo rodinného domu v případě, kdy při projednání úvěru není na klientovi vyžadováno předložení znaleckého ocenění úvěrované nemovitosti a současně bance nebylo předáno jiné akceptovatelné znalecké ocenění je stanoveno ve výši 2 000 Kč. Navíc banka také vyhodnocuje rizika spojená se zástavou nemovitosti, tzv. posouzení vhodnosti zástavy, a to je například u rodinného domu ve výši 4 900 Kč. Zastavená nemovitost musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny.

Je možné si hypotéku sestavit podle svých požadavků a zvolit pouze ty služby, které klient opravdu využije. Mezi volitelné služby například patří:

- možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce – 149 Kč/měsíc,
- možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce - jednorázový poplatek 1 999 Kč,
- změna výše splátek a možnost přerušení splátek – jednorázový poplatek 1 999 Kč za každou službu. Poplatek se vybírá za každé období fixace, pro které si klient službu zvolí.

Dále si také klient může zřídit pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Pojištění se dělí na typ A a typ B. Pojištění typu A zahrnuje pojištění proti pracovní neschopnosti, trvalé invaliditě a smrti. Typ B zahrnuje také pojištění proti pracovní neschopnosti, trvalé invaliditě, smrti, ale také navíc oproti pojištění typu A pojištění proti ztrátě zaměstnání.

Poplatek je vybírán měsíčně a jeho výše je uvedena v následující tabulce č. 3.2.

**Tab. č. 3.2 Sazba pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr k 15.4.2011 – měsíčně z výše poskytnutého úvěru**

	<b>Typ A</b>	<b>Typ B</b>
<b>Pro jednoho klienta</b>	0,0333 %	0,0473 %
<b>Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)</b>	0,0300 %	0,0426 %

*Zdroj: Česká spořitelna*

## **ČSOB - Hypotéka**

Hypotéka poskytovaná Československou obchodní bankou nabízí hypotéku ve výši 70 %, 85 % a až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Pro náš příklad si vybereme možnost čerpání hypotéky do 70-ti % hodnoty zastavené nemovitosti, kdy při fixaci úrokové sazby na 5 let bude úroková sazba ve výši 4,39 %. Tato úroková sazba je platná pokud bude klientova výplata zasílána na účet u ČSOB a budou uzavřena dvě pojištění ze tří. Maximální doba splácení je 40 let.

Za zpracování hypotečního úvěru klient zaplatí 0,6 % z výše poskytnutého úvěru, minimálně však 4 000 Kč a maximálně 18 000 Kč. Správa a vedení hypotečního úvěru je ve výši 150 Kč za měsíc a pokud klient čerpá státní finanční podporu je hrazeno 220 Kč měsíčně. V tomto případě banka také zajišťuje analýzu rizik a hodnotu zajištění nemovitosti, což je u rodinného domu zpoplatněno částkou 4 500 Kč.

Banka také nabízí možnost sjednat si mimořádné splátky bez sankcí v předem stanovených obdobích změny úrokové sazby, v tomto termínu bude mimořádná splátka provedena zdarma. Pokud by chtěl klient splatit finance mimořádně v jiném termínu záleží na tom, zda to má ve smlouvě sjednáno. Pokud ano, je poplatek 1 % ze sjednané splátky jistiny, pokud však ne, je poplatek 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, maximálně 25 % z výše mimořádné splátky.

I u této hypotéky je možnost hypoteční úvěr pojistit. Banka nabízí 3 varianty pojištění:

- varianta 1 – pojištění pro případ smrti a plné invalidity,
- varianta 2 – pojištění pro případ smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti,
- varianta 3 – pojištění pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Poplatek za každé pojištění je sjednáván přímo s klientem individuálně a ten má také možnost v průběhu trvání úvěrové smlouvy toto pojištění změnit. Za tuto změnu je poté účtováno 200 Kč.

## **GE Money Bank – Variabilní hypotéka**

Výše Variabilní hypotéky od GE Money Bank se pohybuje od 300 000 Kč do 80-ti % tržní ceny nemovitosti stanovenou smluvním odhadcem a také bonitou klienta. Bonita se počítá na základě prokazatelných příjmů a výdajů žadatele o hypotéku. Fixace úrokové



sazby je nabízena na 1, 3, 5 nebo do konce splatnosti úvěru. V našem případě volíme fixaci úrokové sazby na dobu 5 let a při této fixaci dosahuje úroková míra hodnoty 2,29 %. Jedná se pouze však o pevnou část úrokové sazby. K této pevné části se ještě připočítá variabilní část úrokové sazby, která se mění jednou měsíčně podle situace na finančním trhu. Obecně je tato variabilní část úrokové sazby, nazývána také jako měsíční referenční sazba, ve výši 1 %. Tím pádem celková úroková sazba při fixaci na dobu 5 let činí 3,29 %. I tato úroková sazba má svou podmínku, a to sjednání pojištění alespoň typu A a splácení úvěru z běžného účtu typu Konto Genius Gold vedeného u této banky.

Zpracování úvěru je hrazeno jednorázově při podpisu úvěrové smlouvy ve výši 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, minimálně však 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč. Za vedení úvěrového účtu banka požaduje 150 Kč za měsíc. Klient může také využít možnost ocenění tržní hodnoty zastavované nemovitosti bankou, a to za 1 000 Kč.

Provedení mimořádné splátky na konci úrokového období s ponecháním doby splatnosti při změně úrokového období je zdarma. Provedení mimořádné předčasné splátky v průběhu úrokového období hradí klient jednorázově ve výši 5 % do konce úrokového období z předčasně splacené jistiny. Pokud se například klientovi v průběhu smlouvy změnil termín výplaty je možné změnit také datum splatnosti splátky za poplatek 500 Kč.

Tato banka poskytuje možnost pojištění schopnosti splácet stejně jako Česká spořitelna prostřednictvím typu A a B. Kdy při pojištění typu A je poplatek 4,99 % z měsíční splátky úvěru a u pojištění typu B je to 6,99 % z měsíční splátky úvěru.

## **Stanovení kritérií**

Nyní si stanovíme kritéria, která jsou pro rodinu Novákových důležitá při výběru neoptimálnější varianty. Ta varianta, která bude nejlépe splňovat stanovená kritéria, bude vyhodnocena jako nejlepší pro realizaci.

### **Soupis kritérií:**

- K1 = úroková míra – nejnižší,
- K2 = doba fixace úrokové míry – 5 let,
- K3 = délka splácení – 30 let,
- K4 = poplatky za zpracování úvěru – nejnižší,
- K5 = poplatky za správu a vedení úvěru – nejnižší,
- K6 = možnost mimořádné splátky.

Následující tabulka č. 3.3 zobrazuje soupis daných kritérií spolu s jejich hodnotami.

**Tab. č. 3.3 Hodnoty vybraných kritérií**

Kritérium	Jednotka	V1	V2	V3
<b>K1</b>	%	3,79	4,39	3,29
<b>K2</b>	-	ano	ano	ano
<b>K3</b>	-	ano	ano	ano
<b>K4</b>	Kč	zdarma	4 000	8 000
<b>K5</b>	Kč	200	150	150
<b>K6</b>	-	149 Kč/měsíc 1 999 Kč jednorázově	1 % ze splátky jistiny 5% z výše min. splátky	5 % z předčasně splacené jistiny

*Zdroj: Vlastní*

#### **Hodnocení kritérií – bodovací metoda**

Jednotlivá kritéria budou ohodnoceny body z intervalu  $v_j \in [1;5]$ . Čím důležitější kritérium, tím vyšší bodové ohodnocení.

Základní význam bodového ohodnocení – důležitost:

- 1 – velmi nízká,
- 2 – nízká,
- 3 – střední,
- 4 – vysoká,
- 5 – velmi vysoká.

V následující tabulce č. 3.4 je jednotlivým kritériím přiřazeno bodové ohodnocení, které vyjadřuje jejich důležitost.

**Tab. č. 3.4 Ohodnocení kritérií bodovací metodou**

	V1	V2	V3
<b>K1</b>	4	3	5
<b>K2</b>	3	3	3
<b>K3</b>	3	3	3
<b>K4</b>	5	2	1
<b>K5</b>	3	4	4
<b>K6</b>	4	4	4
<b>Σ</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

*Zdroj: Vlastní*

**Tab. č. 3.5 Výpočet vah**

	Bodové ohodnocení	Váha
K1	12	<b>0,197</b>
K2	9	<b>0,148</b>
K3	9	<b>0,148</b>
K4	8	<b>0,131</b>
K5	11	<b>0,180</b>
K6	12	<b>0,197</b>
<b>Σ</b>	<b>61</b>	<b>1,000</b>

*Zdroj: Vlastní*

**Tab. č. 3.6 Váhové ohodnocení kritérií**

	Váha kritéria	$K_i \cdot V1$	$K_i \cdot V2$	$K_i \cdot V3$
<b>K1</b>	0,197	0,788	0,591	0,985
<b>K2</b>	0,148	0,444	0,444	0,444
<b>K3</b>	0,148	0,444	0,444	0,444
<b>K4</b>	0,131	0,655	0,262	0,131
<b>K5</b>	0,180	0,540	0,720	0,720
<b>K6</b>	0,197	0,788	0,788	0,788
<b>Σ</b>	<b>1,000</b>	<b>3,659</b>	<b>3,249</b>	<b>3,512</b>

*Zdroj: Vlastní*

Použitím bodovací metody jsme zjistili, která varianta dosáhla nejvyššího bodového ohodnocení, poté jsme vypočítali váhu jednotlivých kritérií a tato váha byla přiřazena dle bodového ohodnocení každé variantě. Z výpočtů je zřejmé, že neoptimálnější variantou je V1, kterou představuje Česká spořitelna. Tento výsledek ovlivnila zejména úroková sazba, která je ve výši 3,79 %, poté měl velmi vysoký význam poplatek za zpracování úvěru, který je zdarma a oproti jiným variantám je opravdu výhodný, neboť ČSOB má tento poplatek ve výši 4 000 Kč a GE Money Bank ve výši 8 000 Kč.

### Hodnocení kritérií – Fullerova metoda

Pomocí této metody se jednotlivá kritéria budou posuzovat vzájemně a získáme tímto to kritérium, které je považováno za nejvýznamnější.

Pro porovnání kritérií je využit tzv. Fullerův trojúhelník:

<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<u>2</u>	3	4	5	6
	<b>2</b>	2	2	2
	<u>3</u>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
		3	3	3
		<u>4</u>	<b>5</b>	<b>6</b>
			4	4
			<u>5</u>	6
				<b>5</b>
				6

**Tab. č. 3.7 Výpočet vah**

	Počet preferencí	Váha
K1	5 + 1	<b>0,286</b>
K2	1 + 1	<b>0,095</b>
K3	0 + 1	<b>0,048</b>
K4	3 + 1	<b>0,190</b>
K5	4 + 1	<b>0,238</b>
K6	2 + 1	<b>0,143</b>
Σ	21	1,000

*Zdroj: Vlastní*

Z důvodu, že se nám zde vyskytla nulová váha kritéria, je zapotřebí každou preferenci navýšit o 1, aby se nulová váha vyloučila.

Díky výpočtu vah z Fullerova trojúhelníku bylo zjištěno, že za nejvýznamnější kritérium je považována sazba úrokové míry a poté poplatek za vedení a správu úvěru. Na třetím místě se umístil poplatek za zpracování úvěru.

**Tab. č. 3.8 Váhové ohodnocení kritérií**

	Váha kritéria	$K_i \cdot V1$	$K_i \cdot V2$	$K_i \cdot V3$
<b>K1</b>	0,286	1,144	0,858	1,430
<b>K2</b>	0,095	0,285	0,285	0,285
<b>K3</b>	0,048	0,144	0,144	0,144
<b>K4</b>	0,190	0,950	0,380	0,190
<b>K5</b>	0,238	0,714	0,952	0,952
<b>K6</b>	0,143	0,572	0,572	0,572
<b><math>\Sigma</math></b>	<b>1,000</b>	<b>3,809</b>	<b>3,191</b>	<b>3,573</b>

*Zdroj: Vlastní*

Prostřednictvím Fullerovy metody se nám potvrdily i výpočty, které byly dosaženy pomocí bodové metody, protože obě použité metody vyhodnotily stejnou neoptimálnější variantu, kterou je V1, tedy Česká spořitelna. Jako nejméně výhodná se jeví V2 – ČSOB, a to z důvodu, že za nejdůležitější kritérium je považována sazba úrokové míry a tato banka ji nabízí nejvyšší.

### **Hodnocení variant**

Jako první varianta byla zvolena Ideální hypotéka od České spořitelny, která pomocí bodovací metody a Fullerovy metody vyšla jako varianta nejlepší. I když tato banka neposkytuje nejnížší úrokovou sazbu, tak i přes toto hledisko se jeví jako neoptimálnější, a to z důvodu nejlepšího splnění všech kritérií. Úroková sazba je ve výši 3,79 % při fixaci úrokové sazby na 5 let. Hlavní význam měl zde poplatek za zpracování úvěru, který je u této banky zcela zdarma.

Na druhém místě se umístila Variabilní hypotéka poskytovaná GE Money Bank. Tato banka sice nabízí nejnižší úrokovou sazbu, a to ve výši 3,29 % při fixaci úrokové sazby na 5 let, ale tato úroková sazba se skládá z pevné části 2,29 % a variabilní, která je odhadována kolem 1 %. Nikdo nám však nezaručí, že tato variabilní část bude opravdu pouze ve výši 1 %, a proto byla raději zvolena úroková sazba od České spořitelny u které víme, že bude po dobu fixace neměnná. Banka také požaduje nejvyšší poplatek za zpracování úvěru ve výši 8 000 Kč. Hlavně z těchto důvodů varianta nebyla hodnocena jako nejoptimálnější.

Jako poslední byla zhodnocena varianta poskytovaná ČSOB, u níž je sazba úrokové míry nejvyšší. Úroková sazba při fixaci také na 5 let je ve výši 4,39 %. Tato sazba je oproti jiným zvoleným variantám opravdu rozdílná. Banka totiž také požaduje poplatek 4 000 Kč za zpracování úvěru. Z těchto důvodů se varianta jeví jako nejhorší.

Rodina Novákových by z analyzovaných bank měla využít hypoteční úvěr nabízený Českou spořitelnou.

### **3.2.2 Praktický příklad – americká hypotéka**

Tento příklad budeme opět aplikovat na rodinu Novákových, která by si s koupí nového rodinného domu chtěla také vypůjčit finance na jeho zařízení. Pro tento účel rodina zvolila americkou hypotéku. Z důvodu, že mohou ručit nově zakoupeným rodinným domem, rodina předpokládá vysokou pravděpodobnost schválení žádosti o úvěr.

Výše americké hypotéky by měla být 300 000 Kč. Mezi hlavní požadavky patří nízká úroková míra, nízké poplatky za zpracování, doba fixace úrokové sazby na 3 roky a požadovaná doba splácení je 10 let. Rodina určitě uvítá také možnost mimořádné splátky či předčasného splacení.

### **Rozbor informací**

Pro srovnání americké hypotéky budou vybrány stejné banky jako při výběru hypotečního úvěru. Mezi tyto banky tedy patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka (ČSOB) a GE Money Bank. Tyto banky tvoří zvolené varianty.

**Soupis variant:**

V1 = Česká spořitelna,

V2 = ČSOB,

V3 = GE Money bank.

Tabulka č. 3.9 uvádí konkrétní název vybrané americké hypotéky u každé banky.

**Tab. č. 3.9 Vybrané druhy americké hypotéky**

<b>Banka</b>	<b>Název produktu</b>
Česká spořitelna	Americká hypotéka - spotřebitelská
ČSOB	Americká hypotéka
GE Money Bank	Americká hypotéka

*Zdroj: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank*

**Česká spořitelna – Americká hypotéka – spotřebitelská**

Americká hypotéka je poskytována fyzickým osobám starším 18 let. Obecně se jedná o bezúčelový úvěr zajištěn zástavou nemovitostí, v tomto případě je zvolena však americká hypotéka spotřebitelská, a proto je zapotřebí dokládat účel použití finančních prostředků. Je zvolena tato varianta, protože u Americké hypotéky – hotovostní je vyšší úrok.

Minimální výše úvěru je 150 000 Kč a maximální výše je omezena hodnotou nemovitosti, v tomto případě je požadováno 80 % hodnoty zastavované nemovitosti a výše je také ovlivněna schopností klienta bance úvěr splatit. Po celou dobu splatnosti úvěru je garantována stejná výše úrokové sazby. Maximální doba splatnosti je 20 let.

Pevná úroková sazba u této americké hypotéky je minimálně 5,95 %, stanovena k 1.7.2010. Poplatek za zpracování americké hypotéky se odvíjí od toho, zda klient využívá již služeb banky, např. hypoteční úvěr. V případě, že klient má hypoteční úvěr a rozhodne si vzít také americkou hypotéku je poplatek za zpracování úvěru 0,4 % z požadované hodnoty úvěru, minimálně 2 500 Kč a maximálně 10 000 Kč. Pokud však klient žádá pouze o americkou hypotéku, je výše poplatku za zpracování úvěru 0,8 % z požadované hodnoty úvěru, minimálně 5 000 Kč a maximálně 20 000 Kč. Poplatek za správu a vedení úvěrového účtu je 97 Kč za měsíc.

Stejně jako u klasické hypotéky banka nabízí vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti v případě rodinného domu v hodnotě 4 900 Kč. Požadována také byla mimořádná splátka, která je sice možná, ale záleží na tom, kdy bude provedena. Pokud v období méně než 1 roku do ukončení úvěru je sazba 0,5 % z výše mimořádné splátky, maximálně 6 000 Kč. Pokud bude mimořádná splátka uskutečněna v období více než 1 roku do ukončení splácení je sazba 1 % z výše mimořádné splátky a maximálně také 6 000 Kč.

I u americké hypotéky je možnost pojištění schopnosti splácet a opět je zde členění podle typu A a B. Sazby jsou stejné jako u poskytování hypoteční úvěru a tyto sazby jsou uvedeny v tab. č. 3.2.

### **ČSOB – Americká hypotéka**

ČSOB americká hypotéka je poskytována od 200 000 Kč až do 5 mil. Kč, maximálně však do 70-ti % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti se pohybuje od 3 do 20-ti let. U této americké hypotéky není zapotřebí dokládat účel použití finančních prostředků.

Úroková sazba činí 8,48 % a tato sazba platí pro fixaci úrokové sazby na dobu 1, 3 nebo 5 let. Poplatky za zpracování úvěru, vedení a správu úvěru a další možnosti jsou totožné jako u klasické hypotéky viz. podkapitola 3.2.1. Jedinou výjimku tvoří možnost mimořádné splátky, ta je vždy provedena zdarma.

### **GE Money Bank – Americká hypotéka**

Tato banka nabízí americkou hypotéku občanům České republiky starším 21 let, a to ve výši od 200 000 Kč do 1,5 mil. Kč. Částka se odvíjí od výše zastavené nemovitosti a ta je dána maximálně do 50-ti % této hodnoty. Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 20-ti let a je zde možná fixace úrokové sazby na 1, 3, 5 nebo dokonce až 10 let. Čerpání probíhá jednorázově, finanční prostředky jsou převedeny na účet klienta, který musí mít klient založen u GE Money bank, protože právě z tohoto účtu probíhá také splácení zapůjčených financí.

Při požadované fixaci na 3 roky je úroková sazba 7,99 %. Poplatek za zpracování úvěru je 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, minimálně 4 000 Kč a maximálně 12 000 Kč. Tento poplatek je hrazen jednorázově při podpisu úvěrové smlouvy. Za vedení úvěrového účtu klient bude měsíčně hradit 150 Kč.



Banka také provádí ocenění tržní hodnoty zastavené nemovitosti za 1 000 Kč. Možnost mimořádné splátky je také možná, ale jsou zde určitá pravidla. Pro úvěry, kde doba mezi předčasným splacením a sjednanou dobou splatnosti úvěru je kratší než jeden rok, činí poplatek maximálně 0,5 % z předčasně splacené části úvěru. Pokud je tato doba delší než jeden rok, činí poplatek maximálně 1 %. Jak u klasické hypotéky, tak i u americké hypotéky je možné změnit datum splatnosti za poplatek 500 Kč.

Pojištění schopnosti splácet je stejné jako u klasické hypotéky nabízené GE Money Bank a výše poplatku je uvedena v podkapitole č. 3.2.1.

### Stanovení kritérií

V tomto praktickém příkladě ponecháme stejná kritéria, která byla požadována také u rozhodování pro nejoptimálnější klasickou hypotéku.

#### Soupis kritérií:

K1 = úroková míra – nejnižší,

K2 = doba fixace úrokové míry – 3 roky,

K3 = délka splácení – 10 let,

K4 = poplatky za zpracování úvěru – nejnižší,

K5 = poplatky za správu a vedení úvěru – nejnižší,

K6 = možnost mimořádné splátky.

**Tab. č. 3.10 Hodnoty vybraných kritérií**

Kritérium	Jednotka	V1	V2	V3
<b>K1</b>	%	5,95	8,48	7,99
<b>K2</b>	-	ano	ano	ano
<b>K3</b>	-	ano	ano	ano
<b>K4</b>	Kč	2 500	4 000	4 000
<b>K5</b>	Kč	97	150	150
<b>K6</b>	-	0,5 % / 1 % z výše mimořádné splátky	zdarma	0,5 % / 1 % z předčasně splacené části úvěru

*Zdroj: Vlastní*

### Hodnocení kritérií – bodovací metoda

Jednotlivá kritéria budou ohodnoceny body z intervalu  $v_j \in [1;5]$ . Čím důležitější kritérium, tím vyšší bodové ohodnocení.

Základní význam bodové ohodnocení – důležitost:

- 1 – velmi nízká,
- 2 – nízká,
- 3 – střední,
- 4 – vysoká,
- 5 – velmi vysoká.

**Tab. č. 3.11 Ohodnocení kritérií bodovací metodou**

	<b>V1</b>	<b>V2</b>	<b>V3</b>
<b>K1</b>	5	2	3
<b>K2</b>	3	3	3
<b>K3</b>	3	3	3
<b>K4</b>	5	3	3
<b>K5</b>	4	3	3
<b>K6</b>	4	5	4
<b>Σ</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>19</b>

*Zdroj: Vlastní*

**Tab. č. 3.12 Výpočet vah**

	Bodové ohodnocení	Váha
K1	10	<b>0,161</b>
K2	9	<b>0,145</b>
K3	9	<b>0,145</b>
K4	11	<b>0,177</b>
K5	10	<b>0,161</b>
K6	13	<b>0,210</b>
Σ	62	1,000

*Zdroj: Vlastní*

**Tab. č. 3.13 Váhové ohodnocení kritérií**

	<b>Váha kritéria</b>	<b><math>K_i \cdot V1</math></b>	<b><math>K_i \cdot V2</math></b>	<b><math>K_i \cdot V3</math></b>
<b>K1</b>	0,161	0,805	0,322	0,483
<b>K2</b>	0,145	0,435	0,435	0,435
<b>K3</b>	0,145	0,435	0,435	0,435
<b>K4</b>	0,177	0,885	0,531	0,531
<b>K5</b>	0,161	0,644	0,483	0,483
<b>K6</b>	0,210	0,840	1,050	0,840
<b><math>\Sigma</math></b>	<b>1,000</b>	<b>4,044</b>	<b>3,256</b>	<b>3,207</b>

*Zdroj: Vlastní*

Za pomoci bodovací metody bylo zjištěno, že nejlepší variantou je americká hypotéka, kterou poskytuje Česká spořitelna. Největší roli zde hraje nejnížší úroková sazba, poplatky za zpracování úvěru a poplatky za vedení a správu úvěrového účtu.

Nejhorší varianta se jeví V3, tedy banka GE Money Bank. Je to hlavně z důvodu nejvyšší úrokové sazby, ta je totiž žadateli požadována co nejnížší a na toto kritérium je kladen obzvlášť vysoký požadavek.

### **Hodnocení kritérií – Fullerova metoda**

Pomocí této metody se jednotlivá kritéria budou posuzovat vzájemně a získáme tímto to kritérium, které je považováno za nejvýznamnější.

Pro porovnání kritérií je využit tzv. Fullerův trojúhelník:

<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<u><b>2</b></u>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<u><b>3</b></u>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
		<u><b>4</b></u>	<b>5</b>	<b>6</b>
			<b>4</b>	<b>4</b>
			<u><b>5</b></u>	<b>6</b>
				<b>5</b>
				<b>6</b>

**Tab. č. 3.14 Výpočet vah**

	Počet preferencí	Váha
K1	5 + 1	<b>0,286</b>
K2	1 + 1	<b>0,095</b>
K3	0 + 1	<b>0,048</b>
K4	3 + 1	<b>0,190</b>
K5	2 + 1	<b>0,143</b>
K6	4 + 1	<b>0,238</b>
$\Sigma$	21	1,000

*Zdroj: Vlastní*

Jako nejdůležitější kritérium s nejvyšší váhou byla vyhodnocena úroková sazba, poté možnost mimořádné splátky a poplatků za zpracování úvěru. Nulovou váhu má délka splácení.

V následující tabulce č. 3.15 je přepočtena váha jednotlivého kritéria u každé varianty.

**Tab. č. 3.15 Váhové ohodnocení kritérií**

	Váha kritéria	$K_i \cdot V1$	$K_i \cdot V2$	$K_i \cdot V3$
<b>K1</b>	0,286	1,430	0,572	0,858
<b>K2</b>	0,095	0,285	0,285	0,285
<b>K3</b>	0,048	0,144	0,144	0,144
<b>K4</b>	0,190	0,950	0,570	0,570
<b>K5</b>	0,143	0,572	0,429	0,429
<b>K6</b>	0,238	0,952	1,190	0,952
$\Sigma$	<b>1,000</b>	<b>4,333</b>	<b>3,190</b>	<b>3,238</b>

*Zdroj: Vlastní*

Výpočet druhou metodou nám vyhodnotil jako nejvýhodnější variantu V1, tedy americká hypotéka poskytovaná Českou spořitelnou.

V tomto případě za nejméně efektivní byla zvolena americká hypotéka od ČSOB.

## **Hodnocení variant**

Na prvním místě a zároveň jako neoptimálnější varianta byla vyhodnocena Česká spořitelna. Tato banka nabízí nejnižší úrokovou sazbu ze všech tří bank. Úroková sazba je v případě Americké hypotéky – spotřebitelské ve výši 5,95 %. Výhodou této úrokové sazby je, že je pevná po celou dobu splatnosti americké hypotéky, takže klient po celou dobu trvání úvěru ví, kolik budou činit jeho měsíční splátky. Požadavkem u této spotřebitelské americké hypotéky je dokládání účelu použití poskytnutých financí. Tento požadavek však není pro rodinu problémem, jelikož chce finance použít pro zařízení rodinného domu. Další výhodou je poplatek za zpracování úvěru, který bude rodinu stát pouze 2 500 Kč, a to z důvodu, že bude mít jak hypoteční úvěr, tak i americkou hypotéku od stejné banky. Zároveň je zde také nejnižší poplatek za správu a vedení úvěrového účtu – 97 Kč za měsíc.

Jako druhá nejlepší varianta byla vyhodnocena americká hypotéka od GE Money Bank. Zde je úroková sazba 7,99 % a poplatek za zpracování úvěru je 4 000 Kč. Poplatek za vedení a správu úvěrového účtu je měsíčně 150 Kč. Klient může také mimořádně vložit finanční prostředky, ale za předem stanovený poplatek 0,5 % nebo 1 % z předčasně splacené části úvěru.

Jako poslední se umístila americká hypotéka od ČSOB, která nabízí nejvyšší úrok, a to 8,48 %. V rozhodování byl kladen opravdu největší důraz právě na tuto položku, a proto se varianta umístila na posledním místě. Stejně jako u GE Money Bank je poplatek za zpracování úvěru 4 000 Kč a poplatek za správu a vedení úvěrového účtu 150 Kč za měsíc. Výhodou u této banky však je, že nabízí provedení mimořádné splátky zdarma.

## 4 Zhodnocení dosažených výsledků

Pro tuto práci bylo vybráno srovnání hypotečního úvěru a americké hypotéky. Porovnávány byly tři banky, které hypoteční úvěr a americkou hypotéku nabízejí. Mezi tyto vybrané banky patří Česká spořitelna, Československá obchodní banka (ČSOB) a GE Money Bank. Srovnávání bylo provedeno na praktických příkladech, kde figurovala rodina Novákových. Poprvé se jednalo o výběr hypotečního úvěru na koupi rodinného domu, podruhé to byl výběr americké hypotéky pro zařízení tohoto nově zakoupeného domu.

Rozhodováno bylo pomocí rozhodovací analýzy, kdy se nejprve stanovily jednotlivé varianty, tyto varianty byly tvořeny vybranými bankami a poté byly stanovena jednotlivá kritéria, která byly posuzována pomocí bodovací a Fullerovy metody.

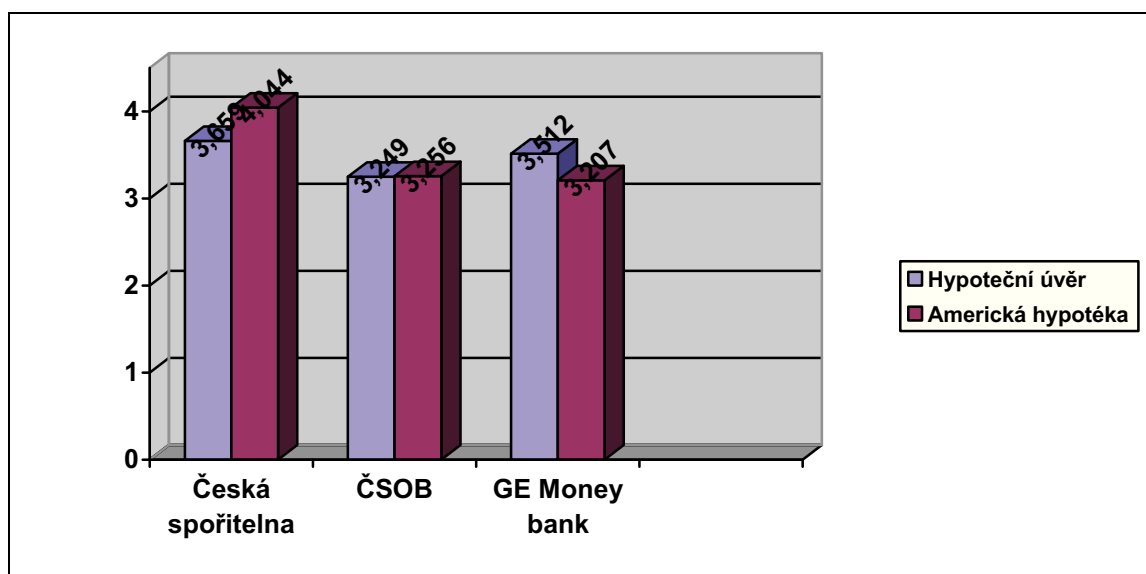
Jak již bylo zmíněno nejdříve byl vybírán hypoteční úvěr na koupi rodinného domu na okraji města Frýdku-Místku. Požadovaná částka byla 2 500 000 Kč. Za nejvýhodnější hypoteční úvěr, na základě výpočtů, byl zvolen hypoteční úvěr od České spořitelny a jeho přesný název je Ideální hypotéka. Tento druh hypotéky je pro rodinu Novákových nejoptimálnější právě proto, že co nejvíce splňuje požadovaná kritéria, která si rodina zvolila. Mezi hlavní kritéria patřila především nízká úroková sazba, přijatelné poplatky za zpracování hypotečního úvěru, který je v tomto případě zdarma a poplatky za vedení a správu úvěrového účtu. Dalším požadovaným kritériem byla možnost mimořádné splátky, toto kritérium bylo také splněno.

Druhým porovnávaným produktem byl výběr americké hypotéky na zařízení nově zakoupeného rodinného domu. Z důvodu, že veškeré finance, které očekávají z prodeje stávajícího panelového bytu budou investovat do koupi nového domu, rozhodli se, si na toto zařízení finance zapůjčit. Z důvodu, že mohou ručit touto nově zakoupenou nemovitostí, usoudili, že by bylo rozumné vzít si americkou hypotéku, která oproti spotřebitelskému úvěru má nižší úroky. Požadovaná částka byla 300 000 Kč se splatností 10 let. Kritéria byla zvolena stejná jako při výběru hypotečního úvěru. Tyto kritéria opět nejlépe splňovala americká hypotéka poskytovaná Českou spořitelnou a přesný název produktu je Americká hypotéka – spotřebitelská. Oproti jiným nabízeným americkým hypotékám od jiných bank je úroková sazba opravdu markantně rozdílná, proto byl výběr jednoznačný. Jistě je také výhodou, že rodina bude čerpat finance jak z hypotečního úvěru,

tak i z americké hypotéky prostřednictvím stejné banky. Ta jistě může klientům nabídnout ještě více výhod než bylo zde zmíněno.

V následujícím grafu č. 4.1 jsou zobrazeny dosažené výsledky všech tří bank a jak je viditelné, Česká spořitelna splňuje nejlépe požadovaná kritéria při žádosti o hypoteční úvěr i americkou hypotéku. Výsledky jsou čerpány z tabulek č. 3.6 a 3.13.

**Graf č. 4.1 Vyhodnocení výsledků – hypoteční úvěr a americká hypotéka**



*Zdroj: Vlastní*

## 5 Závěr

Financování prostřednictvím úvěru je v současné době velmi populární. Měla by zde však platit zásada, že čerpání financí prostřednictvím úvěru by mělo být uskutečněno za předpokladu schopnosti jej splácet. V případě zakoupení nemovitosti je to jistě správná volba financování, neboť jen málokdo je schopen financovat koupi nemovitosti jen z vlastních zdrojů. Banky v dnešní době nabízejí spoustu druhů hypotečních úvěrů, a je jen na žadateli, kterou banku zvolí.

Cílem této bakalářské práce bylo srovnání bank, které nabízejí hypoteční úvěry a americké hypotéky. Pro komparaci hypotečního úvěru a americké hypotéky byly vybrány tři banky, a to Česká spořitelna, ČSOB a GE Money Bank. Analýza byla prováděna pomocí praktického příkladu, kde se rodina Novákových rozhodla pro koupi rodinného domu a jeho zařízení.

Druhá kapitola představovala teoretickou část, ve které byla provedena charakteristika hypotečního úvěru a americké hypotéky, byly uvedeny jejich podstatné rozdíly. Kapitola dále obsahovala základní požadavky, které by klient měl splňovat při žádosti o úvěr a byl také popsán vývoj v poskytování hypotečních úvěrů.

Třetí část byla věnována komparaci hypotečního úvěru a americké hypotéky, která byla prováděna pomocí vícekritériálního rozhodování, a to konkrétně použitím rozhodovací analýzy, kde byly zvoleny jednotlivé varianty, tedy banky, a poté byly zvoleny hlavní kritéria, která byla požadována při výběru hypotečního úvěru a americké hypotéky. Jednotlivá kritéria byla analyzována bodovací metodou, kde každému kritériu byla přiřazena jiná váha a poté také Fullerovou metodou, která je založena na párovém srovnávání jednotlivých kritérií.

Poslední čtvrtá kapitola vyhodnotila neoptimálnější variantu, která nejlépe splňovala všechny požadovaná kritéria. V poskytování hypotečního úvěru se nejlépe umístila Česká spořitelna a u americké hypotéky to byla rovněž Česká spořitelna.

Z dosažených výsledků vyplývá, že nejlepší variantou pro rodinu je zažádat o hypoteční úvěr i americkou hypotéku u stejné banky, a to konkrétně České spořitelny.



## Seznam použité literatury

### a) Knihy, příspěvky ve sborníku

- [1] BARDOVÁ, D.; OPOROVÁ, R.; PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: CONSULTINVEST, spol. s.r.o., 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] FIALA, P.; JABLONSKÝ, J.; MAŇAS, M. *Vícekriteriální rozhodování*, Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1994. 316 s. ISBN 80-7079-748-7.
- [4] JÜNGER, J.; MORAVCOVÁ, E.; ZONKOVÁ, Z. *Rozhodovací procesy, metody rozhodování*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská v Ostravě 1987. 184 s.
- [5] KAŠPAROVSKÁ, V. *Banky a bankovní obchody*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2005. 108 s. ISBN 80-7157-652-2.
- [6] NOVÁKOVÁ, J.; VICHNAROVÁ, L. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, spol. s.r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [7] ZMEŠKAL, Z. *Finanční řízení podniků a finančních institucí*. Ostrava: sborník z mezinárodní konference, 2009. 491 s. ISBN 978-80-248-2059-0.

### b) Elektronické publikace

- [1] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2011-01-27]. Rok 2010 přinesl značné oživení v počtu poskytnutých hypoték. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty>>.
- [2] *Hypoindex* [online]. 2011 [cit. 2011-03-16]. Hypoindex únor 2011: Objem poskytnutých hypoték vzrostl o polovinu. Dostupné z WWW:<<http://www.hypoindex.cz/clanky/hypoindex-unor-2011-objem-poskytnutych-hypotek-vzrostl-o-polovinu/>>. ISSN 1802-5900.
- [3] *Hypoteční banka* [online]. 2011 [cit. 2011]. Americká hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/americka-hypoteka/>>.
- [4] *Finance* [online]. 2009 [cit. 2009-02-25]. K čemu slouží úvěrové registry?. Dostupné z WWW: <[http://www.finance.cz/zpravy/finance/210471-k-cemu-slouzi-uverove-registry-](http://www.finance.cz/zpravy/finance/210471-k-cemu-slouzi-uverove-registry-/)>.

- [5] *Česká spořitelna* [online]. Hypotéka České spořitelny. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>>.
- [6] *Československá obchodní banka* [online]. 2010 [cit. 2010]. ČSOB Hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Lide/Bydleni/Stranky/CSOB-Hypoteka.aspx>>.
- [7] *GE Money bank* [online]. Hypotéka. Dostupné z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/hypoteka-gemb/detaily#vario>>.

### **c) Zákony**

- [1] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- [2] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

## Seznam zkratek

apod.	a podobně
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
max.	maximálně
mil.	milión
mld.	miliarda
např.	například
p.a.	per annum – za rok, roční
Sb.	sbírka
tab.	tabulka
tis.	tisíc
tj.	to je
tzv.	tak zvaný
tzn.	to znamená

## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....  
Lucie Ďurinová

Adresa trvalého pobytu studenta:

M.Chasáka 3149, 738 01 Frýdek-Místek

## **Přílohy**

Příloha č. 1      Žádost o hypoteční úvěr

Příloha č. 2      Obchodní podmínky poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám  
(platné od 1.1.2011)